

KYMENLAAKSON AMMATTIKORKEAKOULU

Kansainvälinen kaupan koulutusohjelma/Venäjän-kaupan suuntautumisvaihtoehto

Lauri Nissinen

KIINTEISTÖHUOLTO- JA ISÄNNÖINTI PIETARISSA  
MAHDOLLISUUDET SUOMALAISILLE YRITYKSILLE

Opinnäytetyö 2009

## TIIVISTELMÄ

### KYMENLAAKSON AMMATTIKORKEAKOULU

#### Kansainvälinen kauppa

NISSINEN, LAURI	Kiinteistöhuolto ja isännöinti Pietarissa, mahdollisuudet suomalaisille yrityksille
Opinnäytetyö	18 sivua
Työn ohjaaja	Soili Lehto-Kylmänen
Toukokuu 2009	
Avainsanat	kiinteistöhuolto, isännöinti, pietari, venäjä

Kiinteistöhuolto ja isännöinti Pietarissa on lähtenyt kehittymään vuoden 1991 jälkeen, kun Venäjän valtio aloitti asuin- ja liikekiinteistöjen yksityistämisen. Ennen yksityistämistä oli kiinteistöhuoltoalaa hallinnut valtion yritykset. Nyt kilpailu toi mukanaan uusia venäläisiä ja ulkomaalaisia yksityisyrittäjiä.

Asuntojen omistajien suositellaan muodostavan asuntoyhtiötä, jotka hallinnoisivat kiinteistöjen kunnossapitoa. Asunto-omistajien yhtiöt TSZh, ZhSK ja ZhK muodostetaan asuntojen omistajien kesken. Yhtiöissä valitaan hallitus, toimeenpaneva elin ja valvova elin. Näissä päätetään yhteisien kiinteistöjen korjauksista, huollosta ja mahdollisista muista hankinnoista. Asunto-omistajien yhtiön toimenä on myös palkata isännöinti- ja huoltoyritykset. Lainsäädännön, tiedon puutteellisuuden ja valtion poliittisen kontrollin vuoksi asukkaat ovat haluttomia muodostamaan yhtiötä.

Kiinteistöhuoltoyritykset toimivat Pietarissa ilman yhdenmukaisia standardeja tai säädöksiä. Pietarin liikekiinteistömarkkinoiden kiinteistöhuoltoalalla toimii noin 30 yritystä. Yksityiset ammatti-isännöitsijät huolehtivat noin 10 % kiinteistökohteista. Suurin osa yrityksistä on venäläisiä. Ainoastaan alle kymmenen ulkomaista yritystä toimii tällä sektorilla.

Suomalaisia yrityksiä Venäjällä toimii muutamia. Suurin osa on keskittynyt Pietariin tai sen lähialueille. Pietarin alueelle on suomalaisten helpompi siirtyä, koska se on lähin suurkaupunki Suomesta katsottuna.

Kiinteistöhuollossa asiantuntemus, lainsäädäntö ja standardit ovat vasta kehittymässä Venäjällä. Suomen jo vakiintuneet käytännöt ja asiantuntemus ovat tällä hetkellä eduksi. Suomalaisille alan yrityksille on vielä paljon potentiaalisia kohteita Pietarissa ja muissa Venäjän kaupungeissa kiinteistöhuollon alalla.

## ABSTRACT

KYMENLAAKSON AMMATTIKORKEAKOULU

University of Applied Sciences

International Trade

NISSINEN, LAURI

Real Estate Management and Maintenance in St. Petersburg.  
Possibilities for Finnish Companies

Bachelor's Thesis

18 pages

Supervisor

Soili Lehto-Kylmänen

May 2009

Keywords

real estate, maintenance, st petersburg, russia

Housing in today's Russia is still clearly characterized by the Soviet Union's housing policy, but housing-related social movements and organizations that have sprung up since the housing privatization was begun in 1991. Housing movements, house committees and homeowners' associations are numerous and their amount is still growing, implying growth in residential mobilization.

The main objective is to clarify how Real Estate Management and Maintenance is being done in St. Petersburg. Does Finnish companies have a real possibility for success in there?

Housing legislation is constantly changing, new laws are created and old laws are changed to be more functional. For this I studied different articles, journals and Russian housing legislation.

The main conclusions show that Finnish maintenance companies Russia and St. Petersburg offers good prospects to take their well-known professional standards maintenance. Russian companies are mostly still developing their own methods how to do real estate management and maintenance. But because of absence standardization practices and general lawlessness in business, this can be a real challenge.

## SISÄLLYS

1 JOHDANTO	4
2 KIINTEISTÖHOITO YKSITYISTETÄÄN	5
3 ASUINTALOJEN RAKENTAMINEN	6-7
4 ASUMISEN KANSALLINEN OHJELMA	7
5 KIINTEISTÖHOITO- JA ISÄNNÖINTIYRITYKSEN VALITSEMINEN	8
6 ASUNTO-OMISTAJIEN YHTIÖ	8-10
7 ASUNTOYHTIÖIDEN ONGELMIA	10-11
8 SUOMEN JA VENÄJÄN EROT ASUINKIINTEISTÖISSÄ	11-12
9 SOPIMUSKÄYTÄNTÖ	12
9.1 Asunto-osakeyhtiöt TSZH, ZHK	12
9.2 Isännöintiyhtiöiden johtaminen	13
10 PALVELUJEN HINTATASO	14
11 VALVONTA	14
12 ISÄNNÖINTIYRITYKSET PIETARISSA	15
13 YRITYSLIITOT	15-16
14 VENÄJÄN VALTION ASUNTOTOIMISTO	16-17
15 HUOLTO JA ISÄNNÖINTIYRITYKSET	17
15.1 Yksityiset yritykset	17
15.2 Suomalaiset yritykset	17-18
16 JOHTOPÄÄTÖKSET	19
LÄHTEET	

## LYHENTEET

ZhSK (Жилищно-строительный кооператив, zhilishchno-stroitelnyi kooperativ, –  
asuntorakennusosuuskunta)

TSZh (товарищество собственников жилья, tovarishchestvo sobstvennikov zhilja – asunto-  
omistajien yhtiö)

ZhK (жилищно коммунальное, zilishno kommunalno) - asunto-osuuskunta

ZHKH (жилищно коммунальное хозяйство, zilishno kommunalnoe hozjaistvo –  
asuinkunnallistalous)

## 1. JOHDANTO

Tutkimuksen tarkoituksena on perehtyä Pietarin asuntokiinteistöjen hallitsemiseen ja isännöintiin. Valitsin aiheeni sen perusteella, että olin töissä joutunut tekemisiin asuintalojen kiinteistöhoidon ongelmien kanssa. Tein silloin markkinatutkimusta kiinteistöhuollosta Pietarissa.

Aihe on monimutkainen ja sekalainen pelkästään jo Venäjän säädösten ja lakien puutteellisuuden takia. Päätin rajata tutkielmani pelkästään asuin- ja liikekiinteistöjen hallintaan ja Pietarissa toimiviin isännöintiyrityksiin, varsinkin suomalaisten mahdollisuuksiin markkinoilla.

Aloitin etsimällä mahdollisimman paljon tietoa Pietarissa toimivista Isännöinti- ja huolto yrityksistä. Suomalaiset yritykset löytyivät varsin nopeasti, mutta muita yrityksiä piti etsiä vähän tarkemmin.

Tein tutkielman yksin ihan omasta mielenkiinnostani asiaan. Tutkimusta ei ole tehty varsinaisesti millekään yritykselle. Työprosessi oli pitkä ja vaati keskittymistä asiaan. Työssäni hyvin keskeisessä asiassa on käsitteet: TSZh (asunto-omistajien yhtiö) ja ZhSK (asuntorakennusosuuskunta.) Ne ovat lyhenteitä Venäjällä käytettävistä asuinkiinteistöjen hallintamuodoista.

## 2. KIINTEISTÖHOITO YKSITYISTETÄÄN

Neuvostoliiton romahtamisen jälkeen kiinteistö- ja isännöintialalla tehtiin monia uudistuksia. Asuntojen yksityistäminen aloitettiin 1991, kun palvelut siirrettiin valtiolta kunnille. Tällä pyrittiin keventämään valtion osuutta asumuskustannuksista ja luomaan asunnonomistajille mahdollisuus omaan asuntoon. (The Institute for Urban Economic, viitattu 21.12.2008), ( Laki Venäjän Federaation yksityisasumisesta 1991, 215).

Yksityistäminen eteni nopeasti. Pietarissa Vuonna 2003 asuntojen yksityisomistus oli 61.1 %, kun vuonna 1990 se oli ollut 15,4 %. Vastaavasti valtion ja kunnan omistamien asuntojen määrä väheni 46,5 % ollen vuonna 2003 enää 38 %. Kunta tarkoittaa Pietarin kaupungin ympäristöä ja kaupungin omistamia maa-alueita. Tänä päivänä Venäjän asuntokannan yksityisomistusosuus on jo yli 75 %, ja vain neljännesosa ei ole omistusasuntoina.(Peterburgkomstat 2004, 30.)

Neuvostosysteemin lakkauttaminen ja uudistusten tekeminen loi paljon ongelmia, joita ei ollut aikaisemmin. Asuintalojen ja kiinteistöjen huolto- ja korjaustoimenpiteet jäivät asukkaiden huoleksi. Asukkaita pyydettiin muodostamaan asuntoyhdistyksiä, joiden tehtävänä olisi huolehtia yhteisistä tiloista ja korjauksista.(Clément 2008, 68–89)

Asunto-omistajien yhtiöt TSZh ja ZhSK perustettiin hoitamaan kerrostalo asuinkiinteistöjä vuonna 1996. Tämä merkitsi muutosta alalle, jota hallitsi kunnallinen sektori. (Zhurnal ZhKH, 11.3.2005).

### 3. ASUINTALOJEN RAKENTAMINEN

Pietarissa on noin 100 suurta ja keskisuurta asuntorakennusyhtiötä. Markkinoiden keskittymisaste on suhteellisen korkea, kuten se on Moskovassakin. Vuoden 2004 tilastojen mukaan 25 suurinta yhtiötä rakensivat 65 prosenttia taloista.

Samalla kun asuntojen hintojen nousu on pysähtynyt vuoden 2004 jälkeen, isot yhtiöt ovat voimistaneet asemiaan ja osa pienistä yhtiöistä on joutunut vetäytymään markkinoilta. Esimerkiksi kaksi suurinta yhtiötä – LEC ja LenSpecSMU – kasvattivat markkinaosuuksia molemmat yli 10 prosenttia. Vuonna 2005 molemmat rakensivat uusia asuntoja arviolta 280 000 neliömetriä. Kymmenen suurimman yhtiön osuus Pietarin uusien asuntojen markkinoista nousi vuonna 2005 jo 47 prosenttiin edellisvuoden 38 prosentista. Samalla markkinoilla aktiivisesti toimivien yhtiöiden määrä laski 110:stä 80:een.

Viime vuosien aikana isot moskovalaiset yhtiöt ovat yrittäneet laajentaa toimintaansa. Pietarin markkinoille. Heikon kysynnän takia niiden on kuitenkin pitänyt rajoittaa toimintaansa ja jäädyttää kunnianhimoisia, ison mittakaavan projektejaan. Tästä huolimatta uusia yrittäjiä ja projekteja riittää. Esimerkiksi vuoden 2005 lopussa moskovalainen yhtiö RosStroy, ilmoitti rakentavansa Pietariin uuden, kokonaispinta-alaltaan 140 000 neliön asuma-alueen.

Rakentaminen Pietarissa saavutti jo vuonna 1999 Neuvostoliiton romahtamista edeltävän vuoden 1990 tason. Vilkkainta rakentaminen on ollut kolmena viimeisenä vuotena. Vuonna 2005 rakennetut neliöt ovat yli kaksinkertaiset vuoteen 2002 verrattuna. Vuonna 2003 rakentamisen määrät nousivat poikkeuksellisen paljon.

Pietarin kaupungin viranomaiset pyrkivät lisäämään asuntorakentamista. Erityisesti vuosina 2004–2010 tuotetaan suunnitelmien mukaan uusia alueita asuntorakentamiseen rakentamalla tonteille valmiiksi yhdyskuntatekniikkaa. Nämä alueet sijaitsevat pääosin pohjoisissa ja lounaisissa kaupunginosissa. Vuoteen 2010 mennessä on suunniteltu otettavan rakennettavaksi 23 uutta aluetta, joiden kokonaispinta-ala on 856 hehtaaria. Alueille tulee asuinrakennuksia ja sosiaalisia



tiloja yli 13 miljoonaa neliömetriä. Pietarin kaupungin yleissuunnitelman mukaan kaupungin asuntorahaston hallinnoimien asuntojen pinta-ala nostetaan 32 miljoonaan neliömetriin vuoteen 2015 mennessä ja edelleen 36 miljoonaan neliömetriin vuoteen 2005 mennessä. (Kauppa- ja teollisuusministeriö, Puolivalmiista valmiiseen kotiin – uudet asunnot Venäjällä 2006, 17-24)

#### 4. ASUMISEN KANSALLINEN OHJELMA

Venäjä käynnisti 2005 kansallisen ohjelman kohentamaan kansalaistensa asumisolosuhteita. Käynnistetty ohjelma on jatkoa 1990-luvun alussa aloitetussa valtion asuntojen yksityistämisprosessissa ja vastuun siirtämistä kiinteistöjen hallinnasta asunto-omistajille. Ohjelma paino on erityisesti Venäjän kasvavan keskiluokan asumisen, asuntorakentamisen ja asuntolainojen parantamisessa. (Rossiskaya gazeta 11.3.2005.)

Ohjelmalla on ongelmansakin. Puutteellisen lainsäädännön takia pienituloisille kansalaisille se merkitsee asunto-olosuhteiden huononemista. Valtion vähentäessä kontrolliaan asuntojen omistajana ja yksityisten yritysten ottaessa vastuun asuntojen ja kiinteistöjen isännöinnistä hinnat nousevat tehden oman asunnon pitämisen pienituloisille vaikeaksi. (Rossiskaya gazeta 11.3.2005.)

Ohjelma merkitsee myös sosiaalisten asumistukien muuttumista. Neuvostoliiton aikana kriteerinä tukiin pidettiin asuinhuoneistojen vähäistä määrää, mutta nykyään sosiaalisen tuen myöntämistä henkilöille määrää hänen oma ja mahdollisen perheen taloudellinen tilanne. (Rossiskaya gazeta 11.3.2005.)

## 5. KIINTEISTÖHOITO- JA ISÄNNÖINTIYRITYKSEN VALINTA

Asunto-omistajien yritykset ovat olleet pieniä sitten 1990-luvukta lähtien. Ammatti-isännöinti Venäjällä on vasta 2000 luvun alusta muotoutunut liiketoiminnan erilliseksi alaksi uuden valtion projektien ja uuden asumista käsittelevän asuntolakikokoelman avulla. Uusi laki määrää kaikkia kerrostaloja järjestämään kiinteistöhoiton ja isännöinnin. (Laki Venäjän Federaation asunto säädöksistä 29.12.2004)

Asuntoyhtiöiden osuus Pietarissa on noussut 25 % uuden asuntolakikokoelman tultua voimaan. Asuntoyhtiöiden kaltaisia, mutta vähemmän muodollisia yhtiöitä on perustettu vanhoihin neuvostoaikaisiin asuinkiinteistöihin. (Evans 2006, 48)

Asuntojen omistajilla on kolme eri mahdollisuutta muodostaa asuntoyhtiön hallinta. Omistajat perustavat asunto-omistajien yhtiön TSZh:n, ZhSK:n tai ZhK:n. Palkata yksityisen yrityksen hoitamaan kiinteistöhuollon ja isännöinnin tai isännöidä itse ilman minkäänlaisen asuntoyhtiön perustamista. (Evans 2006, 48)

## 6. ASUNTO-OMISTAJIEN YHTIÖ

Asuinkiinteistön pääisännöintimuoto on TSZh (asunto-omistajien yhtiö), joka järjestetään yhdistämällä asuntojen ja huoneiden omistajia. TSZh:n tarkoituksena on talon tehokas käyttö kokonaisuutena huolto ja kunnossapitopalveluiden laadun parantaminen. (Venäjän federaation asuntolaki. 2004, 136, 139).

Toinen syy asukkaiden järjestäytymiseen oli turvattomuuden lisääntyminen 1990-luvulla. (Gilinskiy 1997, 454-466) Asukkaat halusivat suljetumpia porraskäytäviä, ei vain murtovarkaisten takia vaan myös kodittomien, jotka hakivat suojaa porraskäytävistä. (Serebrennikova 1999, 23).

TSZh:ta hallitsee asunnon omistajat, joista valitaan hallitus, asioidenhoitoryhmä ja valvontaryhmä. Yhteisissä kokouksissa päätetään isännöinnistä, korjauksista, maksuista jne. Asuntojen asukkailla on kuitenkin mahdollisuus vaikuttaa päätöksiin

äänestämällä. Jokaisen ääni määräytyy se perusteella, miten iso pinta-alaltaan heidän asuntonsa on. Päätös syntyy äänten enemmistöllä. (Venäjän Federaation lainsäädäntö, viitattu 10.04.2009)

Asunto-omistajien yhtiöiden rinnalle on noussut muita vaihtoehtoja. Yhteisasumista on elvytetty 1998 olleen talouskriisin takia. (Stroim vmeste, viitattu 03.11.2008)

Asuntorakennusosakekuntia ZhSK on perustettu asuintalojen, rakentamiseen, korjauksiin ja ylläpitoon kustannuksiin osallistuville asukkaille. (Laki Venäjän Federaation yksityisasumisesta 1991. 110). Talojen kustannukset maksetaan yhteisestä rahastosta. (ZhSK. Sinun valintasi, viitattu 12.10.2008)

Päästäkseen osalliseksi asuntorakennusosakekuntaan maksetaan 3 - 5 % asunnon hinnasta ZhSK:lle ja 30 - 50 % asunnon hinnasta maksamalla saa asunnon omaksi. Loppuosa asunnon maksusta tapahtuu seuraavien 10 - 20 vuoden aikana. (Stroim vmeste, viitattu 03.11.2008 ja Svoi dom, viitattu 12.11.2008 )

ZhSK muistuttaakin asunto-omistajien yhtiötä (TSZh) hallituksineen ja valvontaryhmineen . (Laki Venäjän Federaation yksityisasumisesta 1991. 115-120). Uuden asuntolakikokoelman myötä kaikki asuntorakennusosakekunnat, joissa asukkaiden pitää maksaa koko asunnon hinta 30 - 50 % sijasta pyritään muuttamaan asunto-omistaja yhtiöiksi tai lakkauttamaan kokonaan 1. tammikuuta mennessä. (Laki Venäjän Federaation asunto säädöksistä. 2004)

Venäjällä toimii edellisten lisäksi myös ZHK asunto-osuuskunta. Sen toimintatapa muistuttaa läheisesti TSZh:ta ja ZhSK:ta (Laki Venäjän Federaation asunto säädöksistä. 2004).

Muodostettuaan hallinnointi tavan yhtiö valitsee isännöintiyhtiön, joka hoitaa kiinteistöjen kunnossapidon, korjaukset jne. (Laki Venäjän Federaation asunto säädöksistä. 2004).

Tällä hetkellä Pietarin isännöintimarkkinat ovat kehittyneet hiukan mutta liiketoimintaa kehitetään edelleen. Valtion asuinkunnallistalous (ZHKH) edistää sitä kehitystä. Venäjän valtion uusi asuntolakikokoelma antaa uusia mahdollisuuksia ja nopeuttaa valtakunnallisia talousreformia joiden tarkoituksena on että, jokaisella talolla on oma omistajaisäntä ja talonomistaja. (ZHK, viitattu 10.04.2009)

Nyt olemassa olevien TSZh:n (asunto-omistajienyhtiö), ZhK:n (asunto-osuuskunta), ZhSK:n (asuntorakennusosuuskunta) lisäksi asuinkiinteistönisännöintiin osallistuu yksityisiä liikeyrityksiä, juridisia ja yksityishenkilöitä, erilaisia siviiliyhtymiä ja asukkaitakin. Nyt lähes jokainen talon asukas on asunnon omistajana. (ZHK, viitattu 10.04.2009)

## 7. ASUNTOYHTIÖIDEN ONGELMIA

Isännöintitoiminnan kehittämisen esteenä on testattujen isännöintistandardien ja -metodiikan puute, isännöintialalla on toimivien asiantuntijoiden puute. Myöskään infrastruktuuri ei ole kehittynyt ja alalla on puute konsultoivista asiantuntijoista

Asunto-omistajilla teetetyistä kyselyistä ilmenee, että 90 % ei kuulu minkäänlaisiin asuntoyhtiöihin. (Remington 2002, 84). Syitä tähän on asukkaiden haluttomuus ottaa osaa yhtiöihin, tiedonpuute ja valtion poliittinen valta tässä asiassa. Myös isännöintiyrityksillä on omat syynsä asuinkiinteistöjen hoidon vähyyteen. (McIntosh Sundstrom & Henry 2006, 305)

Ongelmia asuntoyhtiöille tuottaa asuntojen huono kunto. Pietarin tilanne on erityisen huono, koska asuntokanta on vanhaa ja sitä ei ole huollettu kunnolla. Pietarissa on menossa julkisten rakennusten kunnostamisvaihe, joten kaupunki on luvannut asuinkiinteistöillekin korjauksen, joissa TSZh on muodostettu. (Laki Pietarin pääomarahoitukseen uusimisesta. 2001, 123).

Tämän lain on tarkoitus lisätä asunto-omistajien yhtiöiden syntyä, vaikka kaikilla ei ole varaa siihen. Tästä johtuen asuinkiinteistöt ovat huonossa kunnossa. Korjauksia tehdään mutta hitaasti.

Ongelmia on ollut myös yhteisien tilojen kunnostamisesta. Neuvostoliiton aikana yhteiset alueet olivat valtion omistamia ja huolehtimia. Yksityistämisen myötä vastuu siirtyi asukkaille. On sanottu, että neuvostoaikana ihmiset pitivät vain asuntoaan kotinaan, joten asuintalojen yhteiset tilat jäivät kokonaan kunnossapidon ulkopuolelle. (Shomina 1999, 3). Vuonna 1991 tehty laki yksityistämisestä määrää asuntojen omistajia kunnostaan yhteiset tilat ja pihat. (Shomina 1999, 4).

Asukkaiden kanssa on myös ongelmia. Kaikki eivät halua maksaa korjauksia tai maksaa edes asunto-omistajien yhtiölle kuuluvia kiinteistömaksuja.

## 8. SUOMEN JA VENÄJÄN EROT ASUINKIINTEISTÖISSÄ

Asuinhuoneiston omistajien yhtiö ei ole liikejärjestö. Se on talonomistajien yhtiömuoto, jonka tarkoituksena on isännöidä asunto-osakeyhtiön kiinteistöä ja huolehtia sen kunnosta käyttäen sekä hallita yhteisomaisuutta lainsäädännön mukaan. Asuinhuoneiston omistajien yhtiö on juridinen henkilö. Suomessa omistajat eivät järjestä lisäliittoja (kuten TSZh). (Asuntorakentajien kiltä GUD, viitattu 12.03.2009)

Suomessa talot ovat osakeyhtiöitä, joista osa palkkaa isännöitsijöitä ja loput isännöivät itse. Tavallisesti isännöitsijä ja asukkaat valitsevat käytettävät huoltoyhtiöt. Huoltoyhtiö voi palkata erikoisyhtiöitä, joiden aloina ovat korjaus-, rakennustyöt, tonttialueiden kunnossapito (siivous), Asustamisturvallisuus tai jätehuolto (poiskuljetus). Niillä on paljon kohteita kaupungin eri alueilla.. (Kiinteistöklubi. Kiinteistöposti, viitattu 12.03.2009)

Venäjällä GUZHA (Valtionlaitoksien asuntotoimisto) ja valtiolliset yhtiöt hoitavat ja isännöivät 80 % asuinhuoneistoista piirien mukaan. Noin 10 % asuinhuoneistoista palkkaa ammatti-isännöitsijöitä, jättänyt 10 % isännöi TSZh:n kaltaiset yhtiöt. Venäjällä on yleistä, että rakennusliikkeiden tytäryritykset isännöivät kiinteistöä. Tässä tapauksessa isännöitsijä huolehtii vain rakennusyhtiön rakentamia asuinhuoneistoja. (Kvartirnyi ryad 23.9.2004)

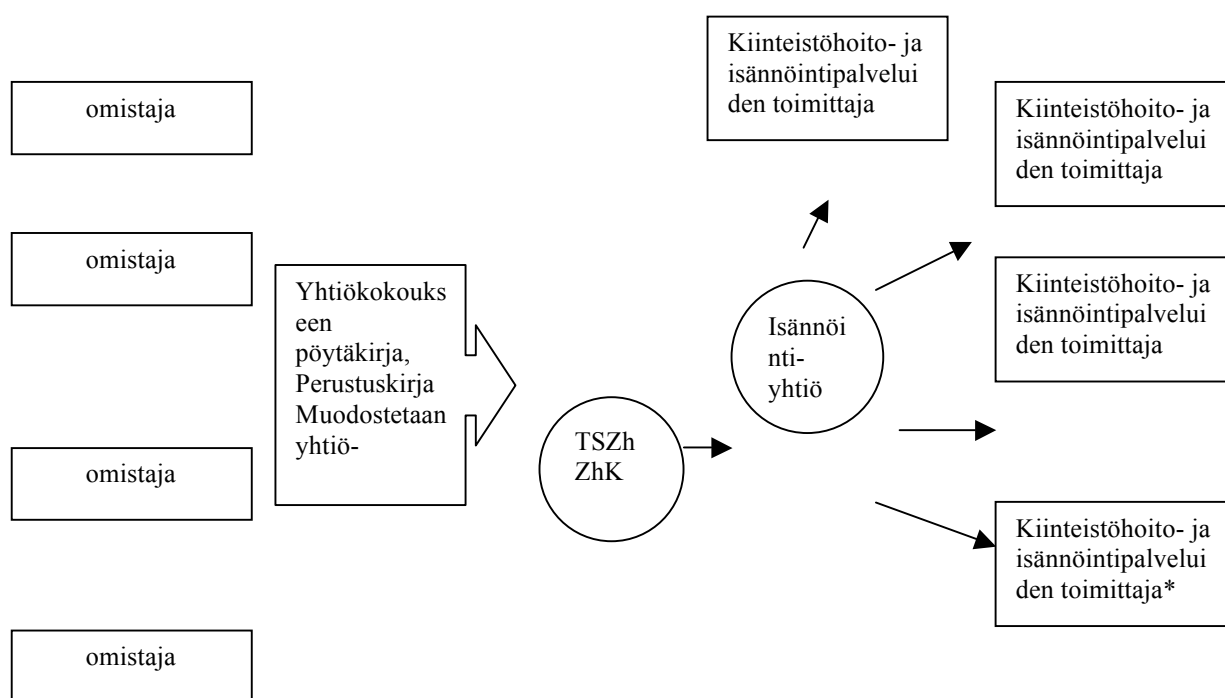
Erot suomalaiset ja venäläisten yhtiöiden välillä on infrastruktuurin, asiantuntijoiden koulutuksen ja lainsäädännön välillä.

## 9. SOPIMUSKÄYTÄNTÖ

### 9.1 Asunto-osakeyhtiöt TSZh, ZhK

Venäjällä on olemassa kaksi asuinkiinteistöjen isännöintisopimuskäytäntöä, kun isännöitsijänä on palkattu ammatti-isännöitsijä.

Kerrostalojen asuinhuoneistojen omistajien puolesta toimiva taloyhtiö (ZKH, TSZh) solmii sopimukset isännöitsijöiden kanssa kiinteistöhoito- ja isännöintipalveluista, ja taloyhtiöiden puolesta toimivat isännöitsijät solmivat sopimukset kiinteistöhoito- ja isännöintipalveluita tarjoavien yritysten kanssa.



Kuva 1. TSZh, ZhK, (asunto-omistajien yhtiö- taloyhtiö):n puolesta toimivien isännöitsijöiden sopimuksien solmiminen kiinteistöhoito- ja isännöintipalveluista.

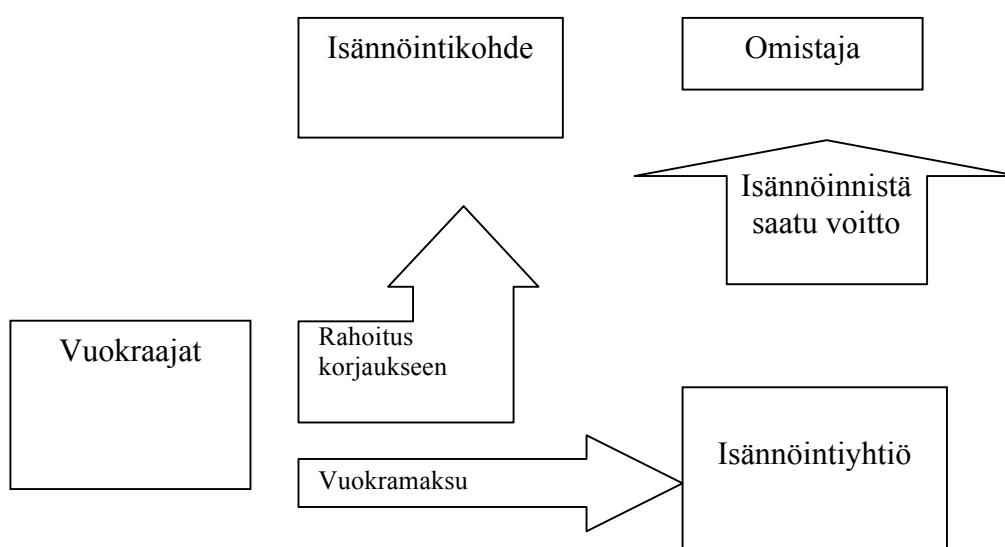
## 9.2 Isännöintiyhtiöiden johtaminen

Kun moniasuintoisessa talossa sijaitsevien asuinhuoneistojen omistajat solmivat sopimuksen isännöitsijän kanssa, sopimuksessa on oltava seuraavat asiat:

1. Asuinkiinteistön yhteiskäytössä olevien tilojen luettelo, jota isännöidään
2. Määritellään isännöintiyhtiön tehtävät (yhteisomaisuuden huolto-, kunnossapito-, korjauspalveluiden jne.)
3. Sopimuksen hinta, muut maksut (maksut korjauksesta, kunnossapidosta, asuntomaksu, maksutapa ja järjestys)
4. Valvonta sopimuksen mukaisten isännöitsijän tehtävien suorittamista

Venäjän Valtion Siviililainsäädännön mukaan isännöintisopimus on sopimuksena vastikkeellisen palveluiden osoittamisesta. (Venäjän Federation lainsäädäntö, viitattu 10.04.2009)

Isännöitsijän on osoitettava palveluita itse. Se tarkoittaa että isännöitsijä joko itse suorittaa isännöintisopimuksen mukaisia kiinteistöhoito- ja isännöintipalveluja tai isännöitsijä on välittäjänä hoito- ja isännöintipalveluja osoittavien yritysten ja asuinomistajien välillä. (Federaation tariffipalvelu. viitattu 12.02.2009)



Kuva 2. Liikekiinteistökohteen isännöinti

## 10. PALVELUJEN HINTATASO

Asuinkiinteistönhuoltopalveluiden hinnasto määrätään valtiollisissa normatiivisissa asiakirjoissa. Hinta riippuu rakennustyyppistä, kerroksesta jossa asunto sijaitsee, roskakuilun olemassaolosta, onko omistusasunto vai vuokra-asunto, rakennuksen kulutuksesta, talon mukavuuksista, talon sijainnista ja muista seikoista. Tavallisesti kerran vuodessa asuinkiinteistönhuoltopalveluiden tariffit tarkistetaan. (Federaation tariffipalvelu, viitattu 12.02.2009)

Venäjän Valtion Federatiivinen tariffilaitos on määrännyt kolmivuotiset asuntokunnallistaloustariffit Pietaria varten. . (Federaation tariffipalvelu, viitattu 12.02.2009)

Vuoden 2008 vesihuollon enimmäistariffiksi hyväksyttiin 14,5 %, vuoden 2009 enimmäistariffi on 13,6 % ja vuoden 2010 enimmäistariffi on 12,1%.

Jätehuoltorajatariffiksi on hyväksytty 15 % kolmesta jokaiselle vuodelle. Nämä tariffit erilaistetaan kunnallispiirien (alueiden) ja konkreettisten kansalaisten mukaan.

(Federaation tariffipalvelu, viitattu 12.02.2009)

Pietarin tariffeja määräävä Komitea säännöstelee ZHKH:n tariffeja. (Venäjän Federation lainsäädäntö, viitattu 10.04.2009 (ZHK, viitattu 10.04.2009)

On mahdotonta tehdä järjestelmällistä analyysia, koska markkinat eivät vielä ole kehittyneet ja jokainen kiinteistöisännöintisopimus on omansa.

## 11. VALVONTA

Paikallishallinnon viranomaiset valvovat asuinhuoneistojen huoltokuntoa (Moskovassa - paikallishallitukset, Pietarissa - RZHA) sekä valtiolliset asuintarkastuslaitokset. (OAO Lenenergo, viitattu 04.03.2009)



## 12. ISÄNNÖINTIYRITYKSET PIETARISSA

Isännöintikohteina voi olla asuinkiinteistö tai liikekiinteistö.

Valtiolliset yhtiöt ovat yksityisten ammatti-isännöitsijöiden pääkilpailijoina. ZHKH:n (asutokunnallistalous) palveluiden kaupunkimarkkinoilla koko Venäjän alueella toimii 46 valtiojärjestöä ja yli 70 yksityisyritystä. (Asuntorakentajien kilta GUD, viitattu 12.03.2009)

Nykyisin Pietarin liikekiinteistömarkkinoiden kiinteistöhuoltoalalla toimii noin 30 yritystä. Yksityiset ammatti-isännöitsijät huolehtivat noin 10 % kiinteistökohteista. (Asuntorakentajien kilta GUD, viitattu 12.03.2009)

## 13. YRITYSLIITOT

Pietarissa suurimmat yksityiset asuinkiinteistöisännöintiyritykset ovat järjestäytyneet liitoiksi.

Liiton jäsenet saavat tiedotus-, oikeudellis-, konsultti-, asiantuntija- ja muita palveluita. Heillä on myös mahdollisuus antaa asiantuntijoita asunto yhtiöiden käytettäväksi. (OOO Kiinteistöhuoltoyhtiö STAKS, viitattu 04.03.2009)

OOO STAKS Isännöintiyrityksen johtama, asuinkiinteistöjä hoitavaa 10 kauppayritystä on yhdistyi ja järjestyi Pietarin asuinkiinteistöisännöitsijöiden ja -hoitoyhtiöiden liitoksi. (OOO Kiinteistöhuoltoyhtiö STAKS, viitattu 04.03.2009)

Liiton toimintaan kuuluu kaupungin asuinkiinteistön hoitopalvelumarkkinoilla sovitun toimintapolitiikan kehittäminen, yhteydenotot toimeenpanevan ja lainsäädäntövallan viranomaisiin, asuinkiinteistöisännöitsijöiden ja -hoitoyhtiöiden kokemuksen vaihtaminen, asuinkiinteistöisännöitsijöiden ja -hoitoyhtiöiden alankohtaisen, tieteellisteknillisen, taloudellisen, ekologisen, sosiaalisen, kaupallisen toiminnan ja muiden ongelmien ratkaisemisessa. Nykyisin liittoon kuuluu 17 järjestöä, jotka

huoltavat yli 8,5 milj. asuinhuoneiston neliöpinta-alaa. (OOO Kiinteistöhuoltoyhtiö STAKS, viitattu 04.03.2009)

AB GROUPin johtama Venäjän ja Pietarin isännöintiyhtiöiden yhtymänä on Teollisuus- ja liikekiinteistön kehittäjien ja isännöitsijöiden perustama ammattikunta (GUD). Se on perustettu vuoden 2002 keväällä johtavaksi yleisvenäläisenä liikekiinteistöalalla toimivien pätevien ja isännöitsijöiden yhtymäksi. (Asuntorakentajien kiltä GUD, viitattu 12.03.2009)

Viimeisten vuosien aikana GUD on saavuttanut hyvän maineen vakaana ja toimivana ryhmittymänä. GUD:ia pidetään ammattiyhtymänä, joka pystyy kehittämään Venäjän liikekiinteistöihin vakaat ja rehelliset markkinat. Nykyisin GUD:in kuuluu yli 110 yhtiötä Moskovasta, Pietarista ja Venäjän suurimmista kaupungeista. (Asuntorakentajien kiltä GUD, viitattu 12.03.2009)

GUD:in toiminta kehittyy näkyvämmäksi ja tehokkaammaksi, koska GUD:in jäseninä ovat pätevimmat yhtiöt, joilla on tehokasta toimintaa liikekiinteistön markkinoilla ja jotka vaikuttavat ja kehittävät isännöintimarkkinoita ammattitaidolla, asiantuntemuksella. (Asuntorakentajien kiltä GUD, viitattu 12.03.2009)

#### 14. VENÄJÄN VALTION ASUNTOTOIMISTO

GUZHA on Venäjän valtion yritysten alueiden asuntotoimisto. Valtiolliset yhtiöt hoitavat ja isännöivät suurimman osan asuinhuoneistoista. Mutta asukkailla on oikeus kieltäytyä niiden palveluista ja valita haluamansa sekä isännöinti- että huoltoyhtiö. Tätä varten on tehtävä yhteispäätös. Tapauksissa omistajat eivät ole pystyneet tekemään yhteispäätöstä isännöintitavasta, kaupungin viranomaiset järjestävät talojen huoltopalveluiden tarjouskilpailun. Kaupungin viranomaiset yrittävät käyttää entisiä valtiollisia yhtiöitä OAO zhilkomservisia. (Kvartirnyi ryad, 24.2.2005.)

Koko kaupunki jaetaan alueiksi ja nimenomaan sen periaatteen perusteella haetaan uudet isännöinti- ja huoltoyhtiöt. Perusperiaatteena on, että asuintalojen alue, jonka pinta-ala on 230 tuhatta neliometriä, on sijaittava yhdellä kunnallisalueella. Alueiden

pienten pinta-alojen johdosta on vain valtiollisten avoimien osakeyhtiöiden välistä kilpailua. (OAO asuntopalvelu Zhilkomservis, viitattu 30.12.2008)

Valtio ei rahoita riittävästi valtiollisia kiinteistöhoito- isännöintiyhtiöitä ja siksi nämä yhtiöt toimivat erittäin huonosti.

## 15. HUOLTO JA ISÄNNÖINTIYRITYKSET

### 15.1 Yksityiset yritykset

Asuntokiinteistöissä on valtiolla vain yksi toimia OAO Zhilkomservis. Yhtiöllä on paljon kokemusta kiinteistöalasta. Heillä on hoidossa asuinkiinteistöjä eri puolella Pietaria. OAO Zhilkomservis toimii myös kaikkialla Venäjällä. (OAO asuntopalvelu Zhilkomservis, viitattu 30.12.2008)

Ulkomaiset yritykset toimivat pääasiassa vain liikekiinteistöjen isännöitsijöinä. Tähän vaikuttavana asiana on liikekiinteistöistä saatavat tuottavammat sopimukset kuin asuinkiinteistöistä. Ulkomaalaisista toimijoista liikekiinteistöjä hoitavat englantilaiset GVA Sawyer ja Knight Frank ja amerikkalainen Colliers International. (GVA Worldwide, viitattu 01.12.2008), (Knight Frank, viitattu 19.04.2009), (Colliers International Commercial, viitattu 01.04.2009)

### 15.2 Suomalaiset yritykset

Suomalaisia yrityksiä Venäjällä toimii muutamia. Suurin osa on keskittynyt Pietariin tai sen lähialueille. Pietarin alueella on suomalaisten helpompi siirtyä, sen ollessa lähin suurkaupunki Suomesta katsottuna.

Reim Group on toiminut Pietarissa jo yli 10 vuotta. Yritys oli ensimmäisiä suomalaisia pelkästään kiinteistöhoitoon erikoistunut toimija. Nykyisin palveluihin kuuluvat isännöinnin lisäksi juridiset palvelut, kiinteistövälitys ja konsultointi. Reim Group on tehnyt läheistä yhteistyötä suomalaisten rakennusliikkeiden kanssa.

Kaupallisen rakentamisen lisäksi Lemcon, Lipsanen ja YIT Lentek ovat kunnostautuneet asuntorakentamisessa. (Tekniikka ja talouslehti, viitattu 13.04.2009 )  
Reim Group toimii Pietarin lisäksi Moskovassa(Kiinteistöyhtiö Reim-Group, viitattu 30.02.2009)

Uutena yrittäjänä Pietariin ja Venäjän markkinoille on mennyt SOL. Palvelukonserni tuottaa siivous- ja kiinteistöpalveluita, monipuolisia toimitilapalveluita sekä pesulapalveluita. (Kiinteistöhuolto SOL, viitattu 13.04.2008)

## 16. JOHTOPÄÄTÖKSET

Isännöintiala on vielä kehittymässä Venäjällä. Suurin osa alalla toimijoista on venäläisiä yksityisiä tai valtion omistamia yhtiöitä. Ulkomaalaisten yhtiöiden tulo markkinoille on ollut vielä varsin pientä. Ulkomaalaiset ovat lähinnä keskittyneet suurten kaupunkien liikekiinteistöjen huolto- ja isännöintiin. Asuinkiinteistössä toimii tällä hetkellä vain muutamia suomalaisia yrityksiä. Suurin osa asuinkiinteistöistä onkin valtion yritysten huollettavana. Yksityisten yhtiöiden kiinnostusta asuinkiinteistöihin vähentää sen varsin pieni kannattavuus.

Isännöinnin laadulle ei ole olemassa yhtenäisiä standardeja. Tällä hetkellä isännöintialan kehittämisen esteenä on testattujen isännöintistandardien ja yhtenäisten sopimuskäytäntöjen puute. Ongelmana näen myös asuntokannan kovan kuluneisuuden, mikä vaatii suuria investointeja yrityksiltä. Ennen isännöintiin ryhtymistä ennen on tutustuttava huolellisesti talon teknistä.

Valtion muuttuvat säädökset, viranomaisten korruptio ja rikollisuus on ollut esteinä ulkomaisille yrityksille. Tähän asiaan on kuitenkin puututtu valtion taholta ja asia on kääntymässä parempaan päin.

Rakennustahdin kiihtyessä ja kannattavuuden kasvaessa lisääntyy kysyntä kiinteistö ja isännöintialan ammattitaitoisille huolto- ja isännöintiyhtiöille. Myös liikeyritysten tulo ja liikekiinteistöjen rakentaminen sekä entisten kunnostaminen ovat kasvussa.

Pietarin huolto- ja isännöintialalla on vielä kasvun varaa ja sille ennustetaan nopeaa kasvua. Tätä ajaa ennen kaikkea uusien yrittäjien tulo markkinoille, kilpailun koveneminen ja koko ajan kehittyvä lainsäädäntö, isännöintistandardit ja infrastruktuuri. Mahdollisuudet suomalaisille yrityksille menestyä Pietarissa on hyvät.

## LÄHTEET

Asuntorakentajien kilta GUD

Saatavissa: <http://www.gud-estate.ru> [viitattu 12.03.2009]

Clément, K. 2008 New Social Movements in Russia: A Challenge to the Dominant Model of Power Relationships.

Colliers International Commercial, Kiinteistökonsulttiyhtiö

Saatavissa: <http://www.colliers.com/Markets/StPetersburg> [viitattu 01.04.2009]

Evans, A. 2008. Civil society in the Soviet Union? 34-43

Saatavissa: <http://books.google.fi> [viitattu 14.02.2009]

Federaation tariffipalvelu

Saatavissa: <http://www.fstrf.ru> [viitattu 12.02.2009]

Gilinskiy, Y. 1997. Deviant behaviour in St. Petersburg. International Journal of Urban & Regional Research.

GVA Worldwide. Maailmanlaajuiset kiinteistöpalvelut

Saatavissa: <http://www.gvasawyer.ru> [viitattu 01.12.2008]

IUE The Institute for Urban Economics. 2003. Analytical Overview. Practice of Reforms in the Housing and Communal Service Sector. Moscow: The Institute for Urban Economics. Saatavissa: <http://www.urbaneconomics/eng/> [viitattu 21.12.2008]

Kauppa ja teollisuusministeriö, Puolivalmiista valmiiseen kotiin – uudet asunnot Venäjällä. 2006.

Saatavissa: [www.finnbarents.fi/include/download.php?pid=14&fid=650](http://www.finnbarents.fi/include/download.php?pid=14&fid=650)  
[viitattu 10.05.2007]

Kiinteistöhuolto SOL.

Saatavissa: <http://www.sol.fi> [viitattu 13.04.2008]

Kiinteistöklubi. Kiinteistöposti 8/2008

Saatavissa: <http://www.kiinteistoklubi.com/laki.asp?dismode=article&artid=2240>  
[viitattu 02.02.2009]

Kiinteistöyhtiö Reim-Group.

Saatavissa: [www.reimgroup.com](http://www.reimgroup.com) [viitattu 30.02.2009]

Knight Frank. Asunto- ja liikekiinteistö yritys.

Saatavissa: <http://www.knightfrank.ru/eng> [viitattu 19.04.2009]

Kvartirnyi ryad . Työnantaja – myös omistaja! 24.2.2005

Kvartirnyi ryad. Yhteisasuminen – ratkaisu ongelmaan. 23.9.2004

McIntosh Sundstrom L. & Henry, L. 2006. Russian civil society,

Tensions and trajectories. Saatavissa: [www.bowdoin.edu/faculty/l/lhenry/index.shtm](http://www.bowdoin.edu/faculty/l/lhenry/index.shtm)

N 188-F3 Venäjän federaation asuntolaki, 29.12.2004

N 189-F3O Laki Venäjän Federaation asunto säädöksistä 29.12.2004

N 543-73 Laki Pietarin pääomarahoituksen uusimisesta 12.10.2001

N 1541-1 Laki Venäjän Federaation yksityisasumisesta, 4.7.1991

OAo asuntopalvelu Zhilkomservis.

Saatavissa: <http://www.petergid.ru/zhilkomservis-n-1.html> [viitattu 30.12.2008]

ОАО Ленэнерго. Lämmitysjakelu

Saatavissa: <http://www.lgts.ru/eng/object01/index.shtml> [viitattu 30.12.2008]

ООО Киinteistöhuoltoyhtiö STAKS.

Saatavissa: <http://www.staks.spb.ru/> [viitattu 04.03.2009]

Peterburgkomstat. Pietari vuonna 2003. 12.02.2004

Remington, T.F. 2002. Politics in Russia.

Saatavissa [http://www.amazon.com/Politics-Russia-Longman-Comparative Policies/dp/0321364821](http://www.amazon.com/Politics-Russia-Longman-Comparative-Policies/dp/0321364821) [viitattu 20.01.2009]

Rossiiskaya gazeta. Köyhyys ei ole rikos, vaan mahdollisuus tupaantuliaisiin.

11.3.2005 Saatavissa: <http://www.rg.ru/2005/03/11/zhiliyo.html> [viitattu 20.12.2008]

Serebrennikova A. 1999. Väestön sosiaalisten ongelmien arvionti kaupungeissa,

Saatavissa: <http://www.stakes.fi/FI/Julkaisut/Julkaisu.htm?ProductId=6809>

[viitattu 20.12.2008]

Shomina, E. 1999. Teoriasta käytäntöön tai kuinka Neuvostoliitto loi naapurini.

<http://new.hse.ru/C0/C3/shomina-e-s/default.aspx> [viitattu 10.10.2008]

Stroim vmeste. Osuuskunta-asumisen historia

Saatavissa :<http://www.gck.ru/about/history.act> [viitattu 03.11.2008]

Svoi dom. Asuntolainaohjelma

Saatavissa: <http://www.svoy-dom.info/> [viitattu 12.11.2008]

Tekniikka ja talouslehti. Uusia kauppakeskuksia nousee Pietarin alueelle

Saatavissa: <http://www.tekniikkatalous.fi/tyo/article43756.ece> [viitattu 13.04.2009]

Venäjän Federation lainsäädäntö. 2000.

Saatavissa: <http://www.kodeks.net> [viitattu 10.04.2009]



ZHK. Asunto-osuuskunta

Saatavissa: <http://www.g-k-h.ru> [viitattu 10.04.2009]

ZhSK. Sinun valintasi

Saatavissa: <http://www.ycvv.spb.ru/> [viitattu 12.10.2008]

Zhurnal ZhKH Asuntorakentamisen uudet säännöt., 11.3.2005:

Saatavissa: <http://www.urbaneconomics.ru/publications> [viitattu 31.12.2008]